Cena numeru 30 gr. Opłata pocztowa uiszczona ryczałtem.
Nr 4. Warszawa, maj 1938 r. Rok I.

NIERUCHOMOŚĆ MIEJSKA

W ŚWIETLE PRAWA i ORZECZNICTWA

MIESIĘCZNIK
pod redakcją **Adwokata Dr Stefana Cypina**

TREŚĆ NUMERU:

Redakcja: ul. Kr. Alberta I Nr 6, tel. 336-53. **Administracja:** ul. Królewska 25, tel. 239-18.
Przedst. administracji na woj. Lwowskie: „Gazeta Mieszkaniowa" Lwów, Pasaż Hausmana 7, tel. 107-59.
Prenumerata roczna złotych 3.

A. BOJKO, Mgr. Praw

Ustawa o ulgach inwestycyjnych

W N-rze 26 Dziennika Ustaw z 1938 r. ogłoszona została „ustawa o ulgach inwestycyjnych", mająca doniosłe znaczenie dla naszego życia gospodarczego w ogólności, a w pierwszym rzędzie dla rozwoju przemysłu oraz ruchu budowlanego kraju.

Dla zagadnień własności nieruchomej ustawa powyższa jest o tyle ważna, że wprowadza ona zasadnicze zmiany w dotychczas obowiązujących przepisach o ulgach podatkowych dla nowowznoszonych budowli, o których pisaliśmy obszernie w poprzednich numerach naszego czasopisma *).

Zanim jednak przejdziemy do kwestii ulg podatkowych dla nowych budowli, która najbardziej interesuje naszych czytelników, musimy choć pokrótce omówić treść i ogólną charakterystykę ustawy o ulgach inwestycyjnych.

Przede wszystkim zaznaczyć należy, że ustawa ta kładzie główny nacisk na ulgi w Centralnym Okręgu Przemysłowym (C. O. P.), które będą udzielane w bardzo szerokim zakresie. Będą one przysługiwały osobom, które zobowiążą się do założenia na obszarze C. O. P. przedsiębiorstw, wymienionych w art. 2 ustawy, albo do powiększenia takich przedsiębiorstw już na tym obszarze istniejących, pod warunkiem, że przedsiębiorstwa te będą prowadziły wytwórczość lub działalność zorganizowaną na sposób fabryczny i zgodnie z wymogami obrony Państwa.

Ulgi te obejmują m. in.: 1) prawo potrącenia z dochodu, podlegającego opodatkowaniu (według działu I ustawy o pod. dochod.) kosztów: nabycia gruntów, wzniesienia budynków (z wyjątkiem domów mieszkalnych), kosztów dobudowy do takich budynków i budowli już istniejących oraz nabycia i zainstalowania nowych maszyn i urządzeń; 2) przedłużenie terminu zwolnienia nowych budynków od podatku od nieruchomości do lat 15-tu (na innych obszarach termin ten wynosi tylko 10 lat).

Na obszarze województw wschodnich Państwa przysługują nowozałożonym przedsiębiorstwom ulgi w podatku dochodowym (art. 9—11). Na całym obszarze Państwa ustawa przyznaje dla po-

*) Zob. „Nieruchomość Miejska" Nr 2 str. 6 i Nr 3 str. 4.

szukiwawczego wiertnictwa naftowego (art. 12—15), poszukiwań górniczych, nowozałożonych przedsiębiorstw hutniczych, lotniczych, pomieszczeń garażowych itp. (art. 16—19) ulgi inwestycyjne w zakresie podatku dochodowego i opłat stemplowych. Wreszcie ustawa przewiduje ulgi dla nabywców akcyj i udziałów spółek akcyjnych i spółek z ogr. odp., których celem jest prowadzenie przedsiębiostw, w ustawie wymienionych. Nabywcom tych akcyj i udziałów służy prawo potrącenia z dochodu, podlegającego opodatkowaniu, zapłaconej ceny emisyjnej akcyj lub udziałów (art. 20).

Szeroki zakres ulg inwestycyjnych, wyżej opisany, ma niewątpliwie na celu wzmożenie tempa rozwoju przedsiębiorstw przemysłowych, zwłaszcza ważnych dla obrony Państwa.

Przechodząc z kolei do omówienia ulg podatkowych dla nowowznoszonych budowli, musimy przede wszystkim wyjaśnić stosunek przepisów ustawy o ulgach inwestycyjnych do dotychczas obowiązujących przepisów o ulgach dla nowowznoszonych budowli, a zwłaszcza do ustawy z dnia 24 marca 1933 r.

Przepisy ustawy o ulgach inwestycyjnych, odnoszące się do ulg dla nowowznoszonych budowli wejdą w życie z dniem 1 stycznia 1939 r. (pozostałe przepisy ustawy weszły już w życie z dniem 15 kwietnia 1938 r.) i z tym dniem ustawa z 24 marca 1933 r. o ulgach dla nowowznoszonych budowli traci swą moc obowiązującą. **Do domów jednak, których budowa lub dobudowa została lub zostanie rozpoczęta przed 1 stycznia 1939 r., stosować się będzie nadal ulgi, przewidziane w ustawie z 24 marca 1933 r.** Ulgi zaś już uzyskane, jak również nabyte prawa do ubiegania się o ulgi na podstawie ustawy z 24 marca 1933 r., trwają nadal.

Jeżeli chodzi o zakres ulg dla nowowznoszonych budowli, przewidzianych ustawą o ulgach inwestycyjnych, należy podkreślić, że zakres ten jest — jak się niżej przekonamy — szczuplejszy w porównaniu z ulgami, obowiązującymi według ustawy z 24 marca 1933 r.

Według art. 24 nowej ustawy **nowowznoszone budowle oraz części dobudowane**, których budowa lub dobudowa zostanie ukończona do końca 1942 r., **korzystać będą ze zwolnienia od podatku od nieruchomości** lub budynkowego, pobieranego na rzecz Państwa i samorządów **przez lat 10** (w Gdyni przez lat 15). Przez tenże okres zwolnione będą również od wszelkich danin publicznych, dla których podstawą wymiaru jest podatek od nieruchomości lub budynkowy, z wyjątkiem opłat drogowych i szarwarkowych. Okres ulgowy uległ więc skróceniu, bo, jak wiadomo, dotychczas wynosił on 15 lat. **Wyjątek stanowią nowe budowle, zawierające lokale mieszkalne nie większe niż 3-izbowe, które korzystać będą ze zwolnienia przez lat 15** (w Gdyni przez lat 25), jednak tylko w stosunku do przychodu z lokali mieszkalnych. Ponadto lokale w nowych domach będą zwolnione od podatku od lokali, a to w sposób następujący: lokale do 3-ech izb — przez 15 lat, lokale zaś powyżej 3-ech izb — przez 10 lat.

Wyżej wskazane okresy ulgowe rozpoczynają się od dnia choćby tylko częściowego użytkowania budynku.

Zgodnie z art. 32 omawianej ustawy, ulgi w podatku od nieruchomości służą „z samego prawa" w trybie, jaki określi rozporządzenie Ministra Skarbu. W razie sporu, osoba roszcząca sobie prawo do tych ulg, powinna udowodnić okoliczności faktyczne, uzasadniające to prawo. Z brzmienia powyższego przepisu, a w szczególności ze słów „z samego prawa" należy przypuszczać, że tego rodzaju ulgi będą udzielane z urzędu, a nie, jak dotychczas, na skutek indywidualnych podań. Definitywne rozstrzygnięcie jednak tej kwestii da nam rozporządzenie wykonawcze Ministra Skarbu.

W zakresie **podatku dochodowego** ustawa o ulgach inwestycyjnych, wzorem ustawy z 24 marca 1933 r., przewiduje ulgi zarówno przedmiotowe jak i podmiotowe, jednak w stopniu znacznie ograniczonym.

Ulgi przedmiotowe (art. 27) przysługują każdej osobie, obowiązanej w myśl ustawy do uiszczenia podatku dochodowego z dochodów danego domu. Polegają one na tym, że **dochody, płynące z nowowybudowanego domu mieszkalnego,** o ile budowa będzie ukończona do końca 1942 r., są **zwolnione od podatku dochodowego do końca dziesiątego roku podatkowego od chwili ukończenia budowy** (dotychczas ulgi te służyły przez okres 15-letni). Należy podkreślić, że ulgi przedmiotowe, według nowej ustawy, podobnie jak według ustawy z 24 marca 1933 r., przysługują jedynie nowym domom mieszkalnym, wybudowanym w gminach miejskich, nie zaś w gminach wiejskich. Natomiast w przeciwieństwie do dawnej ustawy, która przyznawała ulgi przedmiotowe w podatku dochodowym bez ograniczenia co do ilości izb w poszczególnych lokalach, **obecna usta-**

wa ogranicza wspomniane ulgi do domów, składających się wyłącznie z lokali jedno i dwuizbowych. Jeżeli nowowzniesiony dom składa się również z innych lokali niż mieszkalne, wówczas jest wolny od podatku dochód z domu w takiej części, jaka odpowiada proporcjonalnie przychodowi z lokali mieszkalnych w stosunku do przychodu z całego domu.

Ulgi podmiotowe (art. 25) przysługują wyłącznie osobie, która wybuduje nowy dom mieszkalny (lub garaż) i to nawet wówczas, gdy dom ten przejdzie w ręce osób trzecich (np. w drodze sprzedaży, darowizny i t. p.). Z ulg tych korzystać mogą osoby fizyczne i prawne oraz członkowie spółdzielni mieszkaniowych lub mieszkaniowo-budowlanych, bez względu na to, czy nowowzniesiony dom wybudowany został na obszarze gminy miejskiej, czy też na obszarze gminy wiejskiej, byleby tylko ukończenie budowy nastąpiło w okresie od dnia 1 stycznia 1939 r. do dnia 31 grudnia 1942 r.

Ulgi te są udzielane w zakresie działu I i działu II ustawy o podatku dochodowym i polegają na **potrąceniu z dochodu podlegającego opodatkowaniu sum, będących częścią tego dochodu a zużytych na budowę**, z wyłączeniem jednak sum, uzyskanych z pożyczek, udzielonych przez Państwowy Fundusz Budowlany. Prawo potrącenia w porównaniu z ustawą z 1933 r. jest ograniczone, nie może bowiem wynosić więcej niż 15.000 zł. na pierwszy lokal mieszkalny i 5.000 zł. na każdy następny lokal mieszkalny. Dla m. st. Warszawy kwoty potrąceń wynoszą: 20.000 zł. na pierwszy lokal mieszkalny i 7.000 zł. na każdy następny. Jeżeli chodzi zaś o członków spółdzielni mieszkaniowych, to każdy z nich może sobie potrącić na każdy lokal mieszkalny najwyżej 5.000 zł. (w Warszawie 7.000 zł.). Ulgi te służą osobom prawnym wyłącznie dla jedno i dwuizbowych mieszkań. Na obszarze zaś C. O. P. i miasta Gdyni ulgi te służą bez żadnych ograniczeń, tj. ani co do wysokości dopuszczalnych do potrąceń kosztów budowy, ani co do ilości izb w poszczególnych lokalach mieszkalnych.

Nowością ustawy jest wprowadzenie ulgi dla niektórych inwestycyj w istniejących już budynkach. Mianowicie właściciele domów, którzy w okresie do 1942 r. przeprowadzą w swoich domach kanalizacje lub wodociągi, służyć będzie prawo potrącenia z ogólnego dochodu, podlegającego opodatkowaniu, sum wydatkowanych na ten cel (z wyjątkiem pożyczek udzielonych przez Państwowy Fundusz Budowlany).

Potrącenie, o którym mowa wyżej, dokonane będzie w zasadzie z dochodu danego roku operacyjnego, w którym sumy zużyte na budowę lub na inwestycje wydatkowano. Jeżeli zaś suma, ulegająca potrąceniu, przewyższy ten dochód, nadwyżka będzie potrącona z dochodu następnych 4-ech lat. W tym ostatnim wypadku prawo potrącenia służy przez 5 lat. Jest to koncepcja nowa, nieznana poprzedniej ustawie z r. 1933.

Dla ubiegania się o ulgę podmiotową z działu I ustawy o podatku dochodowym nie jest potrzebne złożenie podania. Wystarczy bowiem, że **w zeznaniu o dochodzie**, złożonym za właściwy rok operacyjny **płatnik sam potrąci sumę przypadającą do potrącenia.** Do zeznania tego należy tylko dołączyć wiarygodny wykaz poniesionych na budowę kosztów.

Ulga podmiotowa z działu II ustawy o podatku dochodowym będzie przyznawana tylko na skutek **podania**, złożonego do urzędu skarbowego, w którego okręgu petent ma miejsce zamieszkania. Do podania dołączyć należy wiarygodny wykaz poniesionych na budowę kosztów oraz zestawienie wynagrodzeń, otrzymanych w ciągu roku, w którym budowę prowadzono i potrąconych od tych wynagrodzeń sum podatku dochodowego.

Termin wnoszenia podań i tryb przyznawania ulg określi rozporządzenie wykonawcze Ministra Skarbu.

Obok ulg w podatku dochodowym, ustawa przewiduje nadto ulgi w specjalnym podatku od wynagrodzeń, wypłacanych z funduszów publicznych. Przy udzielaniu tych ulg stosuje się zasady, przewidziane dla ulg w podatku dochodowym z niektórymi zmianami, przewidzianymi w art. 26 ustawy. Należy przytem zaznaczyć, że ulgi te przysługują osobom, które budowę domów mieszkalnych lub garaży ukończą po dniu 15 kwietnia 1938 r., bez względu na termin rozpoczęcia budowy.

Ulgi w podatku dochodowym, pobierane według działu I ustawy o tym podatku, oraz ulgi w podatku specjalnym będą udzielane w postaci zwrotu sumy pobranych podatków od dochodu z wynagrodzeń, zużytego na budowę.

Na zakończenie należy podkreślić, że narówni z budową nowych domów, nowa ustawa traktuje **dobudowy**, na skutek których powstają nowe lokale mieszkalne. Natomiast ustawa nie przewiduje żadnych ulg dla nadbudowy, ani przebudowy. Budzi zaś poważne wątpliwości kwestia, czy nadbudowa daje się podciągnąć pod pojęcie „dobudowy".

W ten sposób przedstawiają się — w ogólnych zarysach — ulgi inwestycyjne w ramach nowej ustawy z dnia 9 kwietnia 1938 r. Ustawa ta wprowadziła cały szereg, bardzo istotnych inowacyj, które niewątpliwie wpłyną na ukształtowanie się sytuacji ekonomicznej w dziedzinie inwestycyjnej, w szczególności zaś w dziedzinie budownictwa mieszkaniowego.

Czy wpływ ten okaże się dobroczynnym, czy też inicjatywa inwestycyjna ulegnie w niektórych działach życia gospodarczego pewnemu zahamowaniu, pokaże nam najbliższa rzeczywistość.

USTAWA

z dnia 9 kwietnia 1938 r.

o ulgach inwestycyjnych

(Dz. Ustaw Nr 26 poz. 224).

Rozdział VII.

Ulgi dla nowowznoszonych budowli oraz dla niektórych inwestycyj w budynkach istniejących.

Art. 24. (1) Nowowznoszone budowle oraz części dobudowane zwalnia się na okres dziesięcioletni, od dnia chociażby tylko częściowego ich użytkowania;

1) od podatków: od nieruchomości lub budynkowych, pobieranych na rzecz Państwa i związków samorządowych;

2) od wszelkiego rodzaju danin publicznych, dla których podstawą wymiaru są podatki: od nieruchomości lub budynkowe, z wyjątkiem opłat i dopłat, przewidzianych w art. 19 i 23 ustawy z dnia 10 grudnia 1920 r. o budowie i utrzymaniu dróg publicznych w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. R. P. z 1921 r. Nr 6, poz. 32) oraz w art. 6 ustawy z dnia 26 marca 1935 r. o świadczeniach w naturze na niektóre cele publiczne (Dz. U. R. P. Nr 27, poz. 204),

— jeżeli budowa lub dobudowa zostanie wykończona do końca roku 1942.

(2) Dla nowowznoszonych budowli oraz części dobudowanych, zawierających lokale mieszkalne nie większe niż trzyizbowe, przewidziany w ust. (1) okres dziesięcioletni przedłuża się do lat piętnastu, jednakże tylko w stosunku do przychodu z lokali mieszkalnych.

(3) W stosunku do budowli, położonych w granicach administracyjnych miasta Gdyni, przedłuża się przewidziany w ustępach poprzedzających dziesięcioletni okres zwolnienia od podatku od nieruchomości lub od podatków budynkowych do lat 15, a okres piętnastoletni do lat 25. Przepisu powyższego nie stosuje się do podatków, pobieranych na rzecz miasta Gdyni.

(4) Lokale w budowlach, określonych w ust. (1), wolne są od podatku od lokali przez lat 10, zaś lokale, określone w ust. (2) przez lat 15, od dnia chociażby tylko częściowego użytkowania tych budowli.

Art. 25. (1) Osobom fizycznym, które do końca 1942 r. wybudują domy mieszkalne lub garaże, służy prawo potrącenia z dochodu, podlegającego podatkowi dochodowemu (dział I i II), sum zużytych na budowę, z wyłączeniem pożyczek udzielonych przez Państwowy Fundusz Budowlany, jednak nie więcej niż zł 15.000 na pierwszy lokal mieszkalny i zł 5.000 na każdy następny lokal mieszkalny. Dla m. st. Warszawy kwoty powyższe określa się na zł 20.000 i zł. 7.000. Koszt budowy garażu ulega potrąceniu w całości.

(2) Prawo, określone w ust. (1), służy osobom prawnym wyłącznie dla jedno i dwuizbowych mieszkań.

(3) Na obszarze Centralnego Okręgu Przemysłowego oraz miasta Gdyni prawo określone w ust. (1) i (2) służy osobom, w tych ustępach wymienionym, bez ograniczeń co do wysokości dopuszczalnych do potrącenia kosztów budowy i co do ilości izb w poszczególnych lokalach mieszkalnych.

(4) Właścicielom domów, zarówno osobom fizycznym, jak i prawnym, którzy przeprowadzą w okresie do r. 1942 w istniejących budowlach kanalizacje lub wodociągi, służy prawo potrącenia z ogólnego dochodu, podlegającego podatkowi dochodowemu (dział I) sum wydatkowanych na ten cel z wyłączeniem pożyczek, udzielonych przez Państwowy Fundusz Budowlany.

(5) Potrącenie, przewidziane w ustępach poprzedzających — jeżeli chodzi o dochód, podlegający opodatkowaniu według działu I ustawy o podatku dochodowym — będzie dokonane z dochodu roku operacyjnego, w którym sumy zużyte na budowę lub na inwestycje wskazane w ust. (4) wydatkowano. Jeżeli suma, ulegająca potrąceniu stosownie do ustępów poprzedzających, przewyższa ten dochód, nadwyżka będzie potrącona z dochodu następnych 4 lat. Potrącenie przewidziane w ust. (1), (3) i (4) — jeżeli chodzi o wynagrodzenia podlegające opodatkowaniu według działu II ustawy o podatku dochodowym — będzie dokonane od wynagrodzeń otrzymanych w roku, w którym sumy zużyte na budowę lub na inwestycje wskazane w ust. (4) wydatkowano. Jeżeli suma, ulegająca potrąceniu stosownie do ust. (1), (3) i (4), przewyższa wspomniane wynagrodzenia, nadwyżka będzie potrącona od wynagrodzeń, otrzymanych w ciągu następnych 4 lat.

(6) Prawo potrącenia służy osobom, wymienionym w ustępach poprzedzających, również wówczas, gdy wybudowane przez nie domy przejdą na własność osób trzecich.

(7) Pozostały po potrąceniu dochód podlega opodatkowaniu według tej stopy procentowej, jaka będzie właściwa dla osiągniętego dochodu bez potrąceń przewidzianych w ustępach poprzedzających.

(8) Przepisy ust. (1), (2) i (3) nie naruszają prawa płatników do potrąceń, przewidzianych w art. 6 ustawy o państwowym podatku dochodowym (Dz. U. R. P. z 1936 r. Nr 2, poz. 6), z tytułu zużycia budynków, określonych w powyższych ustępach.

(9) Przepisy ust. (1), (3) oraz (5)—(7) stosuje się odpowiednio do osób fizycznych, które są członkami spół-

dzielni mieszkaniowych lub mieszkaniowo-budowlanych, z tą jednak różnicą, że każda z tych osób może sobie potrącić z ogólnego dochodu, podlegającego podatkowi dochodowemu (Dział I i II) tytułem kosztów budowy każdego lokalu mieszkalnego, najwyżej zł 5.000, a w m. st. Warszawie 7.000 zł.

(10) Jeżeli nowowzniesiony budynek jest przeznaczony tylko częściowo na cele mieszkalne lub garaże, potrąca się jedynie taką część sum zużytych na budowę, jaka odpowiada stosunkowi kubatury użytkowej części mieszkalnej lub przeznaczonej na garaże, do kubatury użytkowej całego budynku.

Art. 26. (1) Prawo, określone w art. 25, służy również osobom, pobierającym wynagrodzenia, podlegające specjalnemu podatkowi od wynagrodzeń wypłacanych z funduszów publicznych, przy czym stosuje się odpowiednio przepisy powyższego artykułu z następującymi zmianami:

1) przy ustalaniu sumy podatku, przypadającej do zwrotu osobom, pobierającym wynagrodzenia obciążone wyłącznie podatkiem specjalnym, łączy się w jedną ogólną sumę, z jednej strony wynagrodzenia otrzymane w ciągu roku, z drugiej — potrącony od tych wynagrodzeń podatek i ustala się stosunek procentowy ogólnej sumy potrąconego podatku do ogólnej sumy wynagrodzeń; przypadającą do zwrotu kwotę podatku oblicza się przy zastosowaniu do sumy, podlegającej potrąceniu, stopy procentowej, ustalonej stosownie do zdania poprzedzającego;

2) osobom, pobierającym różne wynagrodzenia, z których jedne podlegają tylko podatkowi dochodowemu, inne tylko podatkowi specjalnemu, bądź też, które podlegają równocześnie i podatkowi dochodowemu i podatkowi specjalnemu, służy prawo do ulg w obu podatkach. Jednakże koszty budowy potrącone raz w całości z wynagrodzeń, podlegających tylko podatkowi dochodowemu, nie mogą być po raz drugi potrącone z wynagrodzeń, podlegających tylko podatkowi specjalnemu (oraz odwrotnie), jeżeli te wynagrodzenia zostały otrzymane w tym samym roku; przy ustalaniu sumy podatku dochodowego, przypadającej do zwrotu, stosuje się przepisy art. 25, zaś przy ustalaniu przypadającej do zwrotu sumy podatku specjalnego stosuje się odpowiednio przepisy zawarte w pkt. 1).

(2) W przypadku, gdy ulga dotyczy podatku specjalnego, pobieranego na rzecz osób prawnych, wymienionych w art. 2 ust. (1) pkt. 3) dekretu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 14 listopada 1935 r. (Dz. U. R. P. Nr 82, poz. 503) w brzmieniu ustawy z dnia 30 marca 1936 r. (Dz. U. R. P. Nr 23, poz. 187), osoby te zwracają podatek na zarządzenie właściwego urzędu skarbowego.

(3) Ulga w specjalnym podatku od wynagrodzeń wypłacanych z funduszów publicznych, przewidziana w ustępach poprzedzających, służy osobom, które budowę domów mieszkalnych lub garaży ukończą po dniu ogłoszenia ustawy niniejszej, bez względu na termin rozpoczęcia budowy.

Art. 27. Dochody, płynące z nowowznoszonych domów mieszkalnych w gminach miejskich, a składających się wyłącznie z lokali nie większych niż dwuizbowych, są wolne od podatku dochodowego do końca dziesiątego roku podatkowego od chwili ukończenia budowy, jeżeli budowa tych domów zostanie wykończona do końca roku 1942. Jeżeli nowowzniesiony dom składa się również z innych lokali niż mieszkalne, wówczas jest wolny od podatku dochód z domu w takiej części, jaka odpowiada proporcjonalnie przychodowi z lokali mieszkalnych w stosunku do przychodu z całego domu.

Art. 28. Dobudowy, na skutek których powstają nowe lokale mieszkalne, traktuje się celem zastosowania ulg w podatku dochodowym na równi z budową domow.

Art. 29. Za lokale jednoizbowe w rozumieniu rozdziału niniejszego uważa się lokale, składające się z kuchni, stanowiącej zarazem izbę mieszkalną i ewentualnie z pomieszczeń przynależnych, jak przedpokój, łazienka itp. Za lokale dwuizbowe uważa się lokale, składające się oprócz pomieszczeń przynależnych, z jednego pokoju i kuchni.

Art. 30. (1) Dotacje, przewidziane w art. 4 pkt. 2) rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 kwietnia 1927 r. o rozbudowie miast (Dz. U. R. P. z 1936 r. Nr 10, poz. 107) oraz umowy o bezpłatne przeniesienie własności nieruchomości, przewidziane w art. 9 tegoż rozporządzena, są wolne od podatku od darowizn.

(2) Wolne są od opłat stemplowych:

1) pisma, tyczące się nabycia nieruchomości przez miasta lub powiatowe związki samorządowe bądź przez Skarb Państwa (Państwowy Fundusz Budowlany) stosownie do przepisów art. 9 lub 11 rozporządzenia o rozbudowie miast, powołanego w ust. (1) bądź nabycia nieruchomości przez instytucje ubezpieczeń społecznych celem budowy domów mieszkalnych;

2) pisma, stwierdzające umowy, którymi miasta bądź powiatowe związki samorządowe bądź Skarb Państwa (Państwowy Fundusz Budowlany) bądź też instytucje ubezpieczeń społecznych zbywają osobom fizycznym lub prawnym grunty budowlane na własność albo na prawie zabudowy celem budowy domów; jeżeli przedmiotem zbycia nie jest grunt już zajęty przez budynek zdatny do używania, który wystawił nabywca lub jego poprzednik, opłata stemplowa, która należałaby się w braku zwolnienia, ma być uiszczona w ciągu trzech lat od sporządzenia pisma, jeśli w tym czasie nie została ukończona budowa domu, zdatnego w całości do używania;

3) pismo, tyczące się przejścia własności budynku, posiadającego cechy wymienione w ust. (3), który nie wcześniej niż na tydzień przed sporządzeniem pisma nie był jeszcze zdatny do używania ani w całości ani w części, jeżeli pismo zostało sporządzone w ciągu lat czterech od dnia rozpoczęcia robót technicznych, celem położenia fundamentów; za budynek w rozumieniu przepisu niniejszego uważa się budowlę, która obejmuje co najmniej fundamenty, zajmujące całą powierzchnię, która ma być zabudowana, oraz grunt pod tą budowlą; okoliczność, że władza sprawująca nadzór nad budownictwem nie wydała jeszcze pozwolenia na używanie, tudzież okoliczność, że budynek nie jest używany, nie dowodzą same przez się, iż nie jest zdatny do używania;

4) pisma, stwierdzające umowę o przeniesienie własności budynku, posiadającego cechy wymienione w ust. (3), jeżeli ta umowa jest tytułem przejścia własności pierwszym po dniu, w którym budynek stał się zdatny do używania w całości lub w części i zostaje sporządzona bądź w czasie, gdy się budynku jeszcze nie używa bądź w ciągu lat dwóch od dnia, w którym zaczęto go używać w całości lub w części;

5) obligacje i innego rodzaju obligi, dotyczące pomocy kredytowej, przewidzianej w rozporządzeniu o rozbudowie miast, powołanym w ust. (1) tudzież w art. 12 ust. (1)—(3) ustawy z dnia 8 lutego 1928 r. o Śląskim Fundu-

szu Gospodarczym (Dz. U. Śl. z 1933 r. Nr 22, poz. 46), w brzmieniu ustawy z dnia 15 czerwca 1936 r. (Dz. U. Śl. Nr 13, poz. 23) oraz weksle własne nie na zlecenie, wystawione w ramach kredytu budowlanego krótkoterminowego, przewidzianego w art. 11 pkt. 1) powołanego rozporządzenia.

(3) Punkty 3) i 4) ust. (2) stosuje się do pism, które dotyczą budynków mieszkalnych, składających się wyłącznie z lokali jedno lub dwuizbowych (art. 29) albo budynków mieszkalnych, znajdujących się w Centralnym Okręgu Przemysłowym, bądź w granicach administracyjnych miasta Gdyni oraz budowli ubocznych, należących do wymienionych budynków mieszkalnych.

(4) Jeżeli w budynku, przeznaczonym tylko częściowo na cele mieszkalne, część mieszkalna posiada cechy, wymienione w ust. (3), to zwolnienie, przewidziane w pkt 3) i 4) ust. (2), następuje przez wyłączenie z podstawy wymiaru takiej części wartości budynku, jaka odpowiada stosunkowi kubatury użytkowej części mieszkalnej do kubatury użytkowej całości.

Art. 31. Wpisy w księgach wieczystych oraz podania o dokonanie tych wpisów, dotyczące bądź przejścia na gminę miejską lub na powiatowy związek samorządowy lub na Skarb Państwa własności nieruchomości, nabytych w myśl art. 9 lub 11 rozporządzenia z dnia 22 kwietnia 1927 r. o rozbudowie miast (Dz. U. R. P. z 1936 r. Nr 10, poz. 107), bądź pomocy kredytowej, przewidzianej w powołanym rozporządzeniu, a dotyczącej budynków wymienionych w art. 30 ust. (3), są wolne od opłat sądowych.

Art. 32. (1) Ulgi, przewidziane w art. 24, służą z samego prawa w trybie, jaki określi rozporządzenie Ministra Skarbu. W razie sporu, osoba roszcząca sobie prawo do tych ulg, powinna udowodnić okoliczności faktyczne, uzasadniające to prawo. Sposób udowodnienia oraz tryb postępowania w tych wypadkach określi rozporządzenie Ministra Skarbu.

(2) Sumę, przypadającą do potrącenia stosownie do przepisów art. 25, z dochodu, podlegającego opodatkowaniu według działu I ustawy o podatku dochodowym, płatnik potrąca w zeznaniu o dochodzie, złożonym za właściwy rok operacyjny (art. 25 ust. (5)). Do zeznania tego powinien płatnik dołączyć wiarygodny wykaz poniesionych na budowę kosztów.

(3) Ulgi w podatku dochodowym, pobieranym według działu II ustawy o tym podatku (art. 25) i w podatku specjalnym będą udzielane w postaci zwrotu sumy pobranych podatków od dochodu z wynagrodzeń, zużytego na cele, wskazane w art. 25. Ulgi te będą przyznawane na skutek podań, wnoszonych do urzędu skarbowego, w którego okręgu osoby, ubiegające się o ulgi, mają miejsce zamieszkania w dniu wnoszenia podania. Do podania należy dołączyć wiarygodny wykaz poniesionych na budowę kosztów oraz zestawienie wynagrodzeń, otrzymanych w ciągu roku, w którym budowę prowadzono i potrąconych od tych wynagrodzeń sum podatku dochodowego i specjalnego.

(4) Termin wnoszenia podań i tryb przyznawania ulg określi rozporządzenie Ministra Skarbu.

(5) Osoba, powołująca się na zwolnienie, przewidziane w art. 30 i 31 powinna udowodnić istnienie warunków zwolnienia.

Art. 33. (1) Właściciele domów, którzy przebudują lokale mieszkalne jedno lub dwuizbowe (art. 25 ust. (2)) przez połączenie na mieszkania trzyizbowe lub większe, tracą w stosunku do mieszkań przebudowanych prawo do ulg, przewidzianych w art. 24 ust. (2). To samo stosuje się w przypadku usunięcia kuchni z lokali mieszkalnych, nie większych niż dwuizbowych.

(2) Utrata prawa do ulg, przewidziana w ust. (1) następuje z pierwszym dniem miesiąca następującego po dniu, w którym chociażby jeden lokal powiększony oddano do użytku, lub w którym usunięto kuchnię.

(3) Ulg, przewidzianych w art. 24 ust. (3), nie stosuje się do lokali, powiększonych w sposób, określony w ust. (1).

Art. 34. (1) W sprawie zwolnień od danin publicznych, przewidzianych w art. 24, stosuje się na obszarze województwa śląskiego przepisy ustaw śląskich.

(2) Przepisy rozdziału niniejszego stosuje się odpowiednio do lokali, ustanowionych jako przedmiot odrębnej własności na podstawie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz. U. R. P. Nr 94, poz. 848).

Rozdział IX.

Przepisy przejściowe i końcowe.

Art. 43. (1) Do domów, których budowa lub dobudowa została rozpoczęta p r z e d dniem wejścia w życie art. 24—34*), stosuje się n a d a l ulgi, przewidziane w ustawie z dnia 24 marca 1933 r. o ulgach dla nowowznoszonych budowli (Dz. U. R. P. Nr 22. poz. 173) oraz w art. 7 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 1 czerwca 1927 r. o popieraniu rozbudowy i rozwoju gospodarczego miasta i portu Gdyni (Dz. U. R. P. z 1935 r. Nr 42, poz. 285) w brzmieniu ustawy z dnia 29 marca 1937 r. (Dz. U. R. P. Nr 27, poz. 190), lub w przepisach poprzednio obowiązujących; a do lokali w tych domach — ulgi przewidziane w art. 2 pkt 4) dekretu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 14 listopada 1935 r. o podatku od lokali (Dz. U. R. P. Nr 82, poz. 505) oraz przepisy art. 20 ust. (1) rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz. U. R. P. Nr 94, poz. 848).

(2) Za rozpoczęcie budowy lub dobudowy w rozumieniu ust. (1) uważa się wykonanie fundamentów pod przyszły dom lub część dobudowywana, bądź też, jeżeli zamierzono dobudowanie pięter — przystąpienie do robót murarskich.

Art. 44. Ulgi już uzyskane, jak również nabyte prawa do ubiegania się o ulgi na podstawie:

1) ustawy z dnia 24 marca 1933 r. o ulgach dla nowowznoszonych budowli (Dz. U. R. P. Nr 22, poz. 173) i przepisów przed nią obowiązujących, art. 7 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 1 czerwca 1927 r. o popieraniu rozbudowy i rozwoju gospodarczego miasta i portu Gdyni (Dz. U. R. P. z 1935 r. Nr 42, poz. 285) w brzmieniu ustawy z dnia 29 marca 1937 r. (Dz. U. R. P. Nr 27, poz. 190), art. 2 pkt. 4) dekretu Prezydenta Rze-

*) tj. przed dniem 1 stycznia 1939 r. — zob. art. 48 tej ustawy.

czypospolitej z dnia 14 listopada 1935 r. o podatku od lokali (Dz. U. R. P. Nr 82, poz. 505) oraz art. 20 ust. (1) rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz. U. R. P. Nr 94, poz. 848),

2) dekretu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 25 listopada 1936 r. o popieraniu ruchu inwestycyjnego na obszarze województw wschodnich (Dz. U. R. P. Nr 88, poz. 614)

— trwają nadal.

Art. 46. (1) Z dniem wejścia w życie ustawy niniejszej traci moc obowiązującą dekret Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 25 listopada 1936 r. o popieraniu ruchu inwestycyjnego na obszarze województw wschodnich (Dz. U. R. P. Nr 88, poz. 614).

(2) Z dniem 1 stycznia 1939 r. tracą moc obowiązującą:

1) ustawa z dnia 24 marca 1933 r. o ulgach dla nowowznoszonych budowli (Dz. U. R. P. Nr 22, poz. 173);

2) art. 2 pkt. 4) dekretu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 14 listopada 1935 r. o podatku od lokali (Dz. U. R. P. Nr 82, poz. 505);

3) art. 20 ust. (1) rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz. U. R. P. Nr 94, poz. 848);

4) art. 7 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 1 czerwca 1927 r. o popieraniu rozbudowy i rozwoju gospodarczego miasta i portu Gdyni (Dz. U. R. P. z 1935 r. Nr 42, poz. 285) w brzmieniu ustawy z dnia 29 marca 1937 r. (Dz. U. R. P. Nr 27, poz. 190).

Art. 47. Wykonanie ustawy niniejszej porucza się Ministrowi Skarbu; co do rozdziału I nadto Ministrom: Przemysłu i Handlu, Spraw Wojskowych, Spraw Wewnętrznych, Sprawiedliwości, Rolnictwa i Reform Rolnych oraz Komunikacji, a co do rozdziału VII nadto Ministrom: Spraw Wewnętrznych i Sprawiedliwości.

Art. 48. Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem ogłoszenia *), z wyjątkiem przepisów art. 15 i 19, które wchodzą w życie w miesiąc po ogłoszeniu oraz przepisów art. 24—34, 43 i 44 pkt. 1), które wchodzą w życie z dniem 1 stycznia 1939 r.

---

*) tj. z dniem 15 kwietnia 1938 r.

IGNACY LEWIN
Adwokat

Własność nieruchoma a upadłość

Polskie prawo upadłościowe, obowiązujace na mocy rozp. Prezyd. Rzeczyp. z dnia 24.X.1934 r. (Dz. Ust. Nr 93, poz. 834) z dniem 1 stycznia 1935 r. na obszarze całego Państwa Polskiego w miejsce dotychczasowych ustaw dzielnicowych, zawiera szereg przepisów, dotyczacych własności nieruchomej, a w szczególności sytuacji prawnej kupca, będącego jednocześnie właścicielem nieruchomości. Zgodnie z cyt. pow. rozp. na skutek ogłoszenia upadłości kupiec, (jak wiadomo, na zasadzie art. 2 § 1 Kodeksu Handlowego, kupcem jest, kto we własnym imieniu prowadzi przedsiębiorstwo zarobkowe), traci z samego prawa zarząd oraz możność korzystania i rozporządzania majątkiem nieruchomym, należacym do niego w dniu ogłoszenia upadłości, jako też nabytym w toku postępowania upadłościowego. Majątek ten należy do masy upadłości.

Czynności prawne upadłego, dotyczace nieruchomości, wchodzącej w skład masy upadłości, dokonane po ogłoszeniu upadłości, nie maja skutków prawnych w stosunku do masy, jednak kto wykonał zawartą z upadłym umowę, może domagać się tego, czym masa upadłości się wzbogaciła.

Na mocy art. XI § 1 przepisów wprowadzających pr. upadłośc., został uchylony art. 135 Prawa hipotecznego z r. 1818, obowiązującego w b. Królewstwie Polskim, który to artykuł rozróżniał czynności upadłego, dokonane pod tytułem darmym w ciągu **10 dni** przed ogłoszeniem upadłości — nieważne oraz czynności upadłego pod tytułem obciażliwym bezterminowe, zawierające cechy oszustwa — unieważnialne.

Natomiast prawo upadłościowe przewiduje w art. 53, że czynności prawne pod tytułem darmym, zdziałane przez upadłego w ciagu **roku** przed złożeniem wniosku o ogłoszenie upadłości, są bezskuteczne w stosunku do masy upadłości, zaś w art. 54, że czynności prawne upadłego, dokonane pod tytułem obciążliwym w ciągu **sześciu miesięcy** przed złożeniem takiego wniosku z małżonkiem, krewnym lub powinowatym w linii prostej, krewnym lub powinowatym w linii bocznej do drugiego stopnia włacznie albo z przysposobionym lub przysposabiającym, są również bezskuteczne.

Poza tym do zaskarżania czynności prawnych upadłego, zdziałanych ze szkodą wierzycieli, stosuje sie przepisy ogólne prawa cywilnego tj. Kodeksu Zobowiązań.

Po ogłoszeniu upadłości żaden wierzyciel nie może uzyskać przeciwko upadłemu wpisu hipotecznego celem zabezpieczenia wierzytelności, chociażby powstała ona przed ogłoszeniem upadłości. Z drugiej zaś strony, uiszczenie, dokonane do rak upadłego, jako wierzyciela hipotecznego, po obwieszczeniu w Monitorze Polskim o ogłoszeniu upadłości, nie jest dla masy upadłości obowiazujące, chyba że równowartość została przekazana do masy lub uiszczajacy w czasie uiszczenia nie mógł wiedzieć o ogłoszeniu upadłości; stosowanie tego przepisu nie może jednak być w sprzeczności z zasadami prawa hipotecznego.

Wbrew ogólnemu przepisowi pr. upadłośc., że odsetki od wierzytelności, przypadających od upadłego, nie biegna w stosunku do masy od daty ogłoszenia upadłości, bieg odsetek od wierzytelności, zabezpieczonych hipoteka, nie ulega zawieszeniu, jednak odsetki te mogą być zaspokojone tylko z nieruchomości, bedacej przedmiotem zabezpieczenia, ale nie z innego majątku upadłego.

Umowa najmu lub dzierżawy nieruchomości upadłego pozostaje w mocy, jeżeli przedmiot umowy tj. nieruchomość przed ogłoszeniem upadłości weszła w posiadanie najemcy lub dzierżawcy.

Pobranie z góry przez upadłego przed ogłoszeniem upadłości czynszu najmu za czas dłuższy, niż 3 miesiące, a czynszu dzierżawy za czas dłuższy, niż 6 miesięcy, licząc w obu przypadkach od daty ogłoszenia upadłości, jak również rozporządzenie tym czynszem, nie obowiązuje masy.

Sprzedaż nieruchomości upadłego przez syndyka w toku postępowania upadłościowego wywołuje takie same skutki w stosunku do umowy najmu lub dzierżawy nieruchomości, jak sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym tj. mają tu zastosowanie art. 721 (o wstąpieniu nabywcy nieruchomości na licytacji od dnia przybicia w prawa i obowiązki dłużnika, wynikające ze stosunku dzierżawy lub najmu oraz o odpowiedzialności dłużnika za dotrzymanie terminu najmu lub dzierżawy) oraz art. 722 (o rozporządzeniu czynszem najmu lub dzierżawy, dokonanym przez dłużnika, a nie przekraczającym kwartału kalendarzowego, w którym nastąpiło przybicie) Kodeksu Post. Cyw.

Co zaś dotyczy umowy najmu lub dzierżawy nieruchomości, zawartej przez upadłego, jako najemcę lub dzierżawcę, to każda ze stron może od niej odstąpić, jeżeli w czasie ogłoszenia upadłości przedmiot najmu lub dzierżawy **nie był** jeszcze objęty przez upadłego. Oświadczenie o odstąpieniu winno nastąpić w ciągu 2 tygodni od daty ogłoszenia upadłości. Odstąpienie od umowy nie pociąga za sobą obowiązku odszkodowania.

Jeżeli zaś przedmiot najmu lub dzierżawy w czasie ogłoszenia upadłości **był** już objęty przez upadłego, syndyk może najem lub dzierżawę nieruchomości rozwiązać przez wypowiedzenie na 6 miesięcy z góry, gdy umowa dotyczy nieruchomości, w której prowadzone było przedsiębiorstwo upadłego, w innych zaś przypadkach z zachowaniem ustawowego terminu wypowiedzenia. Rozwiązanie umowy nie może nastąpić wcześniej, niż z upływem czasu, za który czynsz z góry uiszczono.

Syndyk obowiązany jest podjąć odpowiednie czynności, celem ujawnienia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w księgach hipotecznych, do których wpisany jest majątek upadłego.

Likwidacja masy upadłości następuje przez sprzedaż ruchomości i nieruchomości — na licytacji publicznej według przepisów Kod. Post. Cyw. o egzekucji, jednak za zezwoleniem rady wierzycieli (organu powoływanego według uznania sędziego-komisarza do pomocy syndykowi masy) nieruchomość może być sprzedana z wolnej ręki. Z osiągniętej ceny zaspokojone będą według przepisów Kod. Post. Cyw. należności, korzystające z pierwszeństwa przed wierzytelnościami hipotecznymi, a następnie wierzytelności hipoteczne wraz z objętymi wpisem przy kapitale odsetkami za ostatnie 2 lata przed licytacją i kosztami procesu w wysokości, nie przewyższającej dziesiątej części kapitału. Pozostała reszta dołączona będzie do masy celem podziału według ogólnych przepisów o podziale funduszów masy upadłości.

Sprzedaż, dokonana w postępowaniu upadłościowym ma te same skutki prawne, jakie ma sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym. Jednak sprzedaż nieruchomości z wolnej ręki nie narusza zabezpieczonych na rzecz osób trzecich praw na nieruchomości.

Nabywca nieruchomości, sprzedanej z wolnej ręki, odpowiada za należności podatkowe z nieruchomości, stosownie do przepisów art. 130 Ord. Podatk. tj. solidarnie ze zbywcą za pod. grunt. i od nieruchom. za czas przed jej nabyciem.

Przy podziale funduszów masy, wierzytelność hipoteczna uczestniczy w sumie, w jakiej nie została zaspokojona z obciążonej hipoteką nieruchomości, chyba, że wierzyciel zrzekł się zaspokojenia z tej nieruchomości, a wtedy należy umieścić jego wierzytelność przy podziale w całkowitej wysokości.

W ten sposób przedstawiają się najważniejsze przepisy prawa upadłościowego, odnoszące się do własności nieruchomej.

Dr STEFAN CYPIN
Adwokat

O wygaśnięciu praw z wyroku eksmisyjnego

(Dokończenie).

Przechodzimy obecnie do analizy prawnej sytuacji, gdy wynajmujący, przyjmując od najemcy komorne po zapadnięciu wyroku eksmisyjnego, nie zastrzega sobie wyraźnie praw z wyroku, ale i nie zrzeka się tych praw.

Błędnym wydaje się postawienie zagadnienia, że w danym wypadku zachodzi milczące zrzeczenie się wyroku, będące konsekwencją przepisu art. 29 Kod. Zob. Jeśli zupełnie niesłuszne jest zastosowanie tego przepisu do przypadku, gdy wynajmujący wyraźnie zastrzegł sobie ważność wyroku, gdy zatem miało miejsce jasne, nie budzące wątpliwości oświadczenie woli — o treści wręcz odmiennej, to równie nieuzasadnione byłoby podciągnięcie pod tę normę wypadku, gdy kontrahent nie zastrzega sobie praw, ani się ich nie zrzeka. Art. 29 Kod. Zob. traktuje o „takiem zachowaniu się, które w danych okolicznościach nie budzi wątpliwości co do treści oświadczenia". Musi to więc być takie zachowanie się, które w danych konkretnych okolicznościach, przy uwzględnieniu zasad uczciwości i dobrej wiary, nie dopuszcza innej, rozsądnej wy-

kładni. Z zachowania się tego musi logicznie wynikać wola osiągnięcia pewnego skutku prawnego. (Zgodnie z tym m. in.: Longchamps de Berier — artykuł pt. „Czynności prawne" w Encyklopedii Prawa Prywatnego t. I, s. 164; Stubenrauch — Commentar zum österreichischen allg. B. G. t. II, s. 12 i n.). Słusznym jest przeto stanowisko doktryny, że w przedmiocie wyprowadzania wniosków z tzw. milczącego oświadczenia woli nakazana jest najdalej idąca ostrożność i powściągliwość (Por. np. Staudinger — Kommentar zum B. G. B. t. I, s. 389). Zasadnie można więc dopatrywać się u wierzyciela woli zwolnienia z długu, gdy tenże wierzyciel w obecności dłużnika niszczy zobowiązanie dłużne, albo u kupca — woli przyjęcia oferty, gdy ten, nie przyjmując w sposób wyraźny oferty, odsprzedaje nadesłany mu przez kontrahenta towar itp.

Niema wszakże podstaw do uznania za, nie budzące wątpliwości, zrzeczenie się wyroku eksmisyjnego przyjmowanie komornego, jeśli nie podlega kwestii, że wynajmujący bynajmniej nie miał tego rodzaju woli, nie chciał bowiem wcale zrzec się praw z wyroku, o czym zupełnie jasno zdawał sobie sprawę kontrahent (najemca).

Widzimy więc, że zawodne jest uzasadnienie wygaśnięcia praw z wyroku przepisem art. 29 Kod. Zob.

Mimo wadliwego uzasadnienia, ostateczny wniosek p. T. Kędzierskiego wydaje się słusznym, a to z uwagi na przepis art. 393 Kod. Zob., stanowiący, że „gdy po upływie czasu, określonego w umowie albo w wypowiedzeniu, najemca używa nadal rzeczy za wyraźną lub milczącą zgodą wynajmującego, uważa się, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony". Należy wziąć pod uwagę, że, ze względu na identyczną myśl ustawodawcy, postanowienie art. 393 K. Z. winno być w drodze analogii rozciągnięte na inne wypadki korzystania przez najemcę z rzeczy po wygaśnięciu stosunku prawnego, w pierwszym zaś rzędzie na wypadki odstąpienia od umowy przez wynajmującego (z powodu niepłacenia komornego, zmiany przeznaczenia lokalu itp.). Okoliczność, iż w grę wchodzi wyrok sądowy nie zmienia przy tym sytuacji, skoro wyrok jest jedynie realizacją na drodze procesowej prawa do odstąpienia od umowy, przysługującego stronie.

Z powyższego należy więc — zdaniem naszym — wyprowadzić wniosek, że w wypadkach, gdy wynajmujący przyjmuje po wyroku eksmisyjnym komorne, nie czyniąc zastrzeżenia co do zachowania skutków prawnych wyroku, następuje przedłużenie najmu na czas nieoznaczony, tym samym zaś prawa z wyroku eksmisyjnego wygasają.

Przechodząc do kwestii o charakterze proceduralnym, stwierdzić należy, że niesłusznym jest zapatrywanie, jakoby najemcy przysługiwały do wyboru dwie drogi, a mianowicie: bądź pozew o umorzenie egzekucji (art. 566 K. P. C.), bądź też pozew o ustalenie stosunku prawnego (iż zawarta została nowa umowa najmu względnie, że przedłużona została stara umowa najmu — art. 3 K. P. C.).

W myśl ustalonej judykatury Sądu Najwyższego z powództwem o umorzenie egzekucji wystąpić można jedynie wtedy, gdy egzekucja trwa; z powyższego wynika, że niedopuszczalny jest pozew z art. 566 K. P. C., gdy egzekucja jeszcze nie została wszczęta, względnie została już ukończona (por. orzeczenie S. N. z 2.XII.36. C. I. 542/36 Zb. Urzęd. 368/37).

Z drugiej strony, żądanie ustalenia stosunku prawnego może być postawione tylko wtedy, gdy jeszcze nie nastąpiło pogwałcenie prawa i samego sporu jeszcze nie ma (por. orzecz. S. N. z 17.XII.36. C. I. 589/36 Zb. Urzęd. 452/37).

Z powyższego wynika, że gdy wszczęte zostało postępowanie egzekucyjne w przedmiocie eksmisji, lokatorowi służy jedynie pozew o umorzenie egzekucji i naodwrót — pozew o ustalenie stosunku prawnego służy mu jedynie przed wszczęciem postępowania egzekucyjnego w przedmiocie eksmisji.

Rozróżnienie powyższe jest o tyle ważne pod względem praktycznym, że stosownie do art. 566 K. P. C. pozew musi być udowodniony załączonym doń dokumentem, podczas gdy w przypadku powództwa o ustalenie stosunku prawnego dopuszczalne są wszelkie środki dowodowe (a więc i dowód ze świadków oraz przesłuchania stron).

Jeśli chodzi o rodzaj dokumentu, który winien być dołączony do pozwu o umorzenie egzekucji, odrzucić należy, jako nieuzasadniony, pogląd, iż takim dokumentem może być kwit komorniany, choćby opatrzony wyraźnym zastrzeżeniem co do zachowania skutków wyroku eksmisyjnego, albowiem w myśl art. 566 § 1 K. P. C. dokument winien stwierdzać zdarzenie, wskutek którego zobowiązanie wygasło albo nie może być egzekwowane, zaś kwit, opatrzony wyraźnym zastrzeżeniem, stwierdza zdarzenie wręcz odwrotne.

Natomiast może być uznany — zdaniem naszym — za tego rodzaju dokument (stanowiący

nie tyle stwierdzenie wspomnianego wyżej zdarzenia, ile początek dowodu na piśmie — art. XIX § 3 Przep. Wprow. K. P. C.) kwit komorniany, nie zawierający żadnych zastrzeżeń [1]).

Tąk wygląda — w ogólnych zarysach — interesująca nas kwestia ze stanowiska prawa obowiązującego.

Pozostaje jeszcze do rozważenia zagadnienie, czy pożądane są w tej dziedzinie zmiany prawodawcze, któreby przewidziały wygaśnięcie praw z wyroków eksmisyjnych po pewnym okresie ich niewykonywania.

[1]) Kwestia ta budzi zreszta pewne watpliwości, gdyż art XIX § Przep. Wpr. KPC., ściśle rzecz biorąc, dotyczy wypadków, gdy dowód ze świadków jest niedopuszczalny według prawa cywilnego (a wiec materialnego), natomiast przepis dowodowy art. 566 KPC jest normą prawa formalnego.

Zdaje się nie ulegać wątpliwości, że tego rodzaju zmiany ustawodawcze spowodowałyby kolosalne perturbacje społeczno-gospodarcze i okazałyby się wielką krzywdą dla szerokich rzesz lokatorów. Aby nie utracić praw z wyroku i nie narażać się na konieczność prowadzenia nowego, często przewlekłego procesu, wynajmujący byliby bowiem zmuszeni do niezwłocznego wykonywania wyroków eksmisyjnych, powiekszając w ten sposób ilość pozbawionych dachu nad głową.

To, co miałoby stać się dla lokatorów dobrodziejstwem, stałoby się przeto w rezultacie źródłem pokrzywdzenia.

Wniosek ten jest tym bardziej uzasadniony, że dotychczasowe przepisy prawne w dostatecznej mierze chronią słuszne i zgodne z prawem interesy najemców.

OKÓLNIK
MINISTERSTWA SPRAW WEWNETRZNYCH
z dnia 29 marca 1938 r. (Nr AP. 10-28).

w sprawie podniesienia wyglądu osiedli
(Dzien. Urzęd. Min. S. Wew. Nr 10/38 poz. 46).

Do
P. P. Wojewodów, Komisarza Rządu na m. st. Warszawę.

Dotychczasowy rezultat prac dokonanych w dziedzinie podniesienia zdrowotności i wyglądu kraju jest widoczny, jednakże w niektórych jeszcze miejscowościach pozostawia wiele do życzenia.

W zwiazku z tym dla utrzymania rzeczy już dokonanych oraz w celu dalszego prowadzenia będącej w toku akcji zarządzam:

1. Właściciele nieruchomości tak w miastach, miasteczkach, osadach jak i we wsiach, którzy ubiegłego roku nie doprowadzili lic frontowych budynków do przyzwoitego wyglądu i nie uporządkowali stanu ogrodzeń, odgraniczających poszczególne nieruchomości od dróg publicznych winni bezzwłocznie czynności te uskutecznić, zgodnie z obowiazujacymi przepisami. Opieszałych w wykonywaniu wydanych w tym kierunku zarządzeń pociągać należy do odpowiedzialności karno-administracyjnej.

Kolor pomalowania zarówno lic frontowych, jak i ogrodzeń ma harmonizować z krajobrazem oraz z kolorem sąsiednich budynków i ogrodzeń.

Należy unikać malowania lic frontowych budynków i ich ogrodzeń na kolor jaskrawy.

2. Od właścicieli nieruchomości, którzy w roku ubiegłym zastosowali się do zarządzeń władz i budynki swe oraz ogrodzenia do należytego stanu doprowadzili, należy w roku bieżącym żadać dokonania tylko takich czynności, które okażą się potrzebne dla usunięcia braków w należytym wygladzie tych przedmiotów. W szczególności należy żądać usuwania tych braków stopniowo z wyznaczeniem dłuższych terminów wykonania dotyczących zleceń.

3. Podwórza winny być uporządkowane, wybrukowane w części służącej do komunikacji i opatrzone w ścieki dla odprowadzania wody deszczowej, przy czym zwrócić należy szczególna uwage na to, aby ustepy były utrzymywane czysto a śmietniki szczelnie zamykane i uporządkowane.

4. Nawierzchnie podwórz w nieruchomościach położonych przy ulicach o nawierzchni gładkiej w miastach takich jak m. st. Warszawa, Łódź, Katowice, Poznań, Wilno, Lwów, Kraków, Bydgoszcz, Częstochowa, Sosnowiec, Stanisławów i inne większe miasta, zwłaszcza w tej części podwórz, które służą do komunikacji, mają być doprowadzone do porządku przez zastosowanie nawierzchni gładkiej (asfalt, beton itp.).

W m. st. Warszawie, należy dopilnować tych robót przede wszystkim w tych nieruchomościach w których w roku bieżącym nie zostały one wykonane.

5 Z uwagi na szpecenie budynków mieszkalnych licznymi antenami odbiorczymi, należy w oparciu się na postanowieniach art. 338 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli, wywrzeć nacisk na właścicieli budynków mieszkalnych i posiadaczy anten odbiorczych, aby w budynkach gdzie znajduje się więcej niż 10 aparatów odbiorczych radiowych anteny jednopromieniowe zastąpiono anteną wielopromieniową to jest anteną o odpowiednim stojaku, której część górna składa się z dwóch lub więcej przewodów wielopromieniowych.

6. W związku z dążeniem do podniesienia ogólnego wyglądu i stanu osiedli, P. P. Wojewodowie oraz Starostowie winni dołożyć specjalnych starań i poprzeć jaknajwydatniej inicjatywę samorządów i mieszkańców w dziedzinie podniesienia ogólnej estetyki i urządzeń osiedli. Przede wszystkim należy dołożyć starań w celu zakładania i utrzymywania zieleńców, skwerów i alei przydrożnych, ukwiecenia balkonów i okien, ustawianie ławek, należytego utrzymywania i wyrównania żywopłotów, sadzenia drzew przy drogach i alejach i w ogóle w celu utrzymywania wszystkich tych urządzeń, otoczenia domów, ulic i placów w należytej czystości i porządku.

P. P. Wojewodowie (P. Komisarz Rządu na m. st. Warszawę) winni niezwłocznie przystąpić do akcji w myśl powyższych wytycznych.

O dotychczas wykonanych w zakresie uporządkowania osiedli czynnościach zechce mi P. Wojewoda (P. Komisarz Rządu na m. st. Warszawę) złożyć sprawozdanie w ciągu jednego miesiąca oraz przedłożyć mi swoje plany i zamiary co do dalszych swych w tej dziedzinie zamierzeń i terminie ich wykonania.

Zarazem zaznaczam, iż spostrzeżone w czasie mych podróży inspekcyjnych rezultaty poczynań we wspomnianym kierunku ze strony P. P. Wojewodów (P. Komisarza Rządu na m. st. Warszawę) i podwładnych Im (Mu) Starostów, będą dla mnie jednym ze sprawdzianów pracy władz administracji ogólnej w powierzonym Panom terenie.

(—) Sławoj Składkowski
MINISTER.

Z ORZECZNICTWA SĄDOWEGO

Uiszczenie komornego poprzedniemu właścicielowi w razie sprzedaży domu.

Jeżeli istnienie samej umowy najmu lokalu nie było sporne, a lokatorka na dowód zapłacenia czynszu, wypływającego z tej umowy, złożyła pokwitowanie poprzedniego właściciela domu, to sam brak daty pewnej na wspomnianym pokwitowaniu nie może być dostateczną podstawą do uznania takiego pokwitowania za nie wiążące nowego właściciela domu, do pokwitowań bowiem z wykonania obowiązku umownego art. 1328 k. c. Nap., mówiący o aktach w znaczeniu ściślejszym, nie ma zastosowania.

(S. N. 22.I.1937. C. I. 1044/36). Zb. Urzęd. 55/38).

Ustalenie komornego podstawowego.

Także po rozwiązaniu umowy najmu lokator, zalegający z zapłatą komornego, może żądać ustalenia podstawowego komornego.

Z uzasadnienia:

... Z rozwiązaniem umowy najmu nie kończy się obowiązek zapłaty komornego, jeżeli najemca z nim zalega. Przepisy ustawy o ochronie lokatorów o wysokości komornego są przepisami bezwzględnie obowiązującymi, więc lokator nie może mieć obowiązku zapłaty zaległego komornego w wysokości, przewyższającej ustawową granicę komornego nawet po rozwiązaniu umowy najmu. W konsekwencji tak on, jak wynajmujący, mogą żądać ustalenia podsta-

wowego komornego także po rozwiązaniu umowy najmu (art. 3—8 ustawy o ochr. lok.).

(S. N. 24.III.1937. C. II. 2986/36). Zb. Urzęd. 88/38.

Termin płacenia komornego.

Samo milczące przyjmowanie zaległego czynszu, wypłacanego w dowolnych terminach po umówionym terminie zapłaty, nie może uchodzić za wyrażenie zgody na taki sposób płacenia czynszu w przyszłości i zmianę pod tym względem zawartej umowy.

(S. N. 24.III—29.IV.1937. C. III. 2566/36). Zb. Urzęd. 90/38.

Forma umowy przyrzeczenia kupna - sprzedaży nieruchomości.

Umowa przedwstępna z art. 62 K. Z. o zawarcie umowy, dotyczącej przejścia, ograniczenia lub obciążenia prawa do nieruchomości jest mimo niezachowania formy aktu notarialnego ważna. Nie można wprawdzie na podstawie takiej umowy wymusić zawarcia umowy stanowczej — dopuszczalne jest jednak dochodzenie odszkodowania z powodu niewykonania zobowiązania zawarcia umowy przyrzeczonej.

(S. N. 7.VI.1937. C. II. 268/37). Zb. Urzęd. 100/38.

Hipoteka prawna wierzyciela spadkodawcy.

Wierzyciel spadkodawcy nie może uzyskać hipoteki prawnej na nieruchomości spadkowej, jeżeli zgłosi swe prawa po nabyciu pozahipotecznym tej nieruchomości przez osobę trzecią, chociażby przed zamknięciem postępowania spadkowego.

(S. N. 29.I.1937. C. I. 951/36). Zb. Urzęd. 62/38.

Uzupełnienie wpisu hipotecznego.

Treść zaprojektowana przez obie strony i już wniesiona do wykazu hipotecznego nie może być w trybie hipotecznym uzupełniona na żądanie jednej ze stron z zasady, że umowa, stanowiąca podstawę dla zaprojektowanego wpisu, uprawniała tę stronę do ujawnienia w wykazie hipotecznym warunku, nie uwzględnionego w zaprojektowanej treści.

Z uzasadnienia:

... W związku z zarzutami skargi kasacyjnej rozstrzygnięciu przez Sąd Najwyższy ulega pytanie prawne: czy w trybie postępowania hipotecznego może być na żądanie jednej ze stron uzupełniona treść, zaprojektowana przez obie strony i już wniesiona do wykazu hipotecznego, jeżeli umowa, na której podstawie tę treść wpisano, zezwala na umieszczenie wzmianki o danym jej warunku, nie uwzględnionym w zaprojektowanej treści?

Odpowiedź na powyższe pytanie powinna być negatywna.

W myśl art. 19 u. hip. opuszczenie w zaprojektowanej do wykazu hipotecznego treści pewnego warunku zawartej umowy nie może pozbawić strony praw, z niej wypływających, lecz, jak to uznał Sąd Najwyższy w swym orzeczeniu z 1933 r. (Zb. Orz. nr 176), należy wówczas uważać, że strony nie chciały zamieścić w wykazie hipotecznym powyższego warunku umowy i Wydział Hipoteczny z urzędu treści zaprojektowanej w tym przypadku nie uzupełnia. To samo należy powiedzieć, jeśli o uzupełnienie treści zgłasza wniosek tylko jedna ze stron, gdyż nawet, gdy umowa, która stanowiła podstawę dla zaprojektowanego wpisu, uprawniała tę stronę do ujawnienia w wykazie hipotecznym pewnego jej warunku, należy uznać, że strony mimo to nie chciały go ujawnić, skoro w zaprojektowanej przez siebie treści tego warunku nie umieściły...

(S. N. 7.I.1937 C. I. 893/36 Zb. Urzęd. Nr 22/38).

Przedawnienie na rzecz współwłaściciela.

Niesłusznie Sąd Apelacyjny uznał, że współwłaściciel nieruchomości nie może nabyć przez przedawnienie wyłącznego do niej prawa własności. Z mocy bowiem art. 2219 i 2229 K. N. dla nabycia przez przedawnienie prawa własności do nieruchomości wymagane jest tylko jej posiadanie w ciągu pewnego okresu czasu w sposób ciągły, nieprzerwany, jawny, wyłączny i pod tytułem właściciela, bez względu na to, czy i w jakich granicach jest się jej właścicielem.

(S. N. C. I 1611/36). Przegl. Notarialny Nr 6/38 r., str. 138.

PORADNIA PRAWNA

1. WP. A. P. w Warszawie.

Ani Rozporządzenie Prezydenta z dn. 16.III. 1928 r. o ewidencji i kontroli ruchu ludności, ani też Regulamin wprowadzający na terenie m. st. Warszawy uproszczenia meldunkowe (uchwalony przez Zarząd Miejski m. st. Warszawy dn. 26.VI. 1935 r.) **nie przewidują obowiązku prowadzącego meldunki stwierdzania tożsamości osoby lokatora z fotografią.**

Stosownie do art. 17 powołanego wyżej Rozporządzenia w celach kontroli ruchu ludności mogą organa władz administracji ogólnej, gmin i P. P. żądać od poszczególnych osób wylegitymowania się, przy czym do tego celu mogą służyć wszelkiego rodzaju dokumenty, stwierdzające tożsamość osoby w sposób nienasuwający uzasadnionych wątpliwości, a w braku takich dowodów — potwierdzenie wiarogodnych osób. Poświadczenie tożsa-

mości właściciela fotografii zaliczyć należy do rzędu takich „potwierdzeń wiarogodnych osób".

W wypadku, gdy **prowadzący meldunki nie korzysta z prawa** (o charakterze zwyczajowym) **poświadczania fotografii, winien to uczynić na żądanie osoby interesowanej Zarząd Miejski.**

2. WP. J. Milbradt, Koło.

Praktyka większości sądów idzie w tym kierunku, że **o charakterze prawnym lokalu handlowego lub przemysłowego decyduje tzw. kategoria ustawowa** (w myśl załącznika do art. 23 ustawy o pod. przemysłowym), a **nie tzw. kategoria ulgowa.**

Jeśli zatym lokator w roku 1935 wykupił świadectwo przemysłowe ulgowe IV kategorii (tj. III ustawowej), należy uznać, iż lokal tego rodzaju nie podlega ustawie o ochronie lokatorów, a co za tym idzie, nie korzysta ze zniżki 10% komornego.

Należy jednak nadmienić, że dotychczas kwestia ta orzeczeniem Sądu Najwyższego rozstrzygnięta nie została.

Okoliczność, iż lokator podnajął pomieszczenie na przedsiębiorstwo, zaliczone do III kategorii handlowej, winna mieć—zdaniem naszym—znaczenie istotne, gdyż ustawa nie czyni różnicy, czy przedsiębiorstwo w danym lokalu prowadzone jest przez samego najemcę, czy też przez inną osobę.

Adw. S. C.

DZIAŁ TECHNICZNO-BUDOWLANY

Bolączki budownictwa mieszkaniowego

(Wywiad z P. Inż. Arch. J. Gelbardem).

W związku ze zbliżającym się sezonem budowlanym zwróciliśmy się do znanego i poważnego fachowca w dziedzinie budownictwa, Pana Inżyniera - Architekta **Jerzego Gelbarda,** który był łaskaw udzielić nam nader interesującego wywiadu na temat ruchu budowlanego ze stanowiska potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa oraz na temat wielu innych aktualnych zagadnień związanych z budownictwem.

* * *

W ostatnich kilku latach ruch budowlany w Warszawie — rozpoczął swe ciekawe wywody Pan Inż. Gelbard — jest ożywiony; powstało bardzo wiele nowych domów, śmiało rzec można, że Warszawa pod tym względem zrobiła duży krok naprzód. Jednak jest jeszcze wiele w tej dziedzinie do zrobienia. Głównie w śródmieściu stolicy odczuwany jest nadal brak nowych domów. Niewielka ilość domów, wzniesionych w śródmieściu jest niedostateczna i nie może zaspokoić potrzeb mieszkaniowych ludności, zwłaszcza jeśli się zważy, że ceny mieszkań w tych domach są nadal dość wysokie. W każdym jednak razie inicjatywa prywatna zrobiła bardzo wiele, podniosła bowiem kulturę mieszkaniową stolicy, ożywiła przemysł i życie gospodarcze zgodnie z zasadą francuską: **„Quand le bâtiment va tout va"** (Wszystko idzie jak budownictwo idzie).

Na pytanie, czy ustawa o ulgach inwestycyjnych, ograniczająca w pewnym stopniu ulgi dla nowowzniesionych budynków, może wywrzeć wpływ hamujący na dalszy rozwój budownictwa— Pan Inżynier wyraża przekonanie, że w sezonie bieżącym o żadnym wpływie hamującym tej ustawy mowy być nie może, gdyż ustawa ta wchodzi w życie (jeśli chodzi o ulgi budowlane) z dniem **1 stycznia 1939 r.** W związku więc z pewnymi ograniczeniami w dotychczasowych ulgach, przewidzianymi przez tę ustawę spodziewać się należy raczej wzmożenia tempa budownictwa w bieżącym sezonie, gdyż do 1 stycznia 1939 r. korzystać się będzie nadal z ulg dotychczasowych. Po wejściu w życie nowej ustawy może w pewnym stopniu nastąpić zahamowanie, jeżeli chodzi o domy wielkomieszkaniowe, co jest jednak w chwili obecnej trudne do przewidzenia.

Wypowiadając się w dalszym ciągu na temat nowej ustawy o ulgach inwestycyjnych, P. Inżynier podkreśla, że — zdaniem jego — kwoty potrąceń z dochodu, przewidziane dla Warszawy tj. 20.000 zł na pierwszy lokal i 7.000 zł na każdy następny, są **zbyt niskie** i nie odpowiadają przeciętnym, rzeczywistym kosztom budowy. Zachodzi więc obawa — oświadcza P. Inżynier — że powstanie wśród budujących tendencja do ograniczania kosztów budowy do niezbędnego minimum, a w szczególności przy stosowaniu materiałów (np. przestanie się stosować licówkę kamienną, glazurę itp.), wyposażeniu lokali (np. nie będzie się zaprowadzać centralnego ogrzewania, wody gorącej itp.), co może spowodować, że dom będzie szwankował pod względem praktyczności i estetyki, a nawet techniki wykonania (tandeta budowy).

Z drugiej jednak strony — twierdzi P. Inżynier — nowa ustawa jest korzystna dla osób, chcących budować, a posiadających niższe dochody. Dla tych osób ustawa przewiduje prawo potrącania z dochodu przez okres 5 lat. Jest to inowacja bardzo pożyteczna.

Zapytujemy następnie Pana Inżyniera, czy dostatecznie odpowiada potrzebom ruchu budowlanego obsługa kredytowa (B.G.K., K.K.O. i Tow. Kred. Miejskie). Zagadnienie to — wyjaśnia P. Inżynier — oddawna stanowi bolączkę budownictwa mieszkaniowego. Obsługa kredytowa nie jest dostateczna, należy ją zreformować przez powiększenie kredytów, a przede wszystkim przez uproszczenie procedury przy ich otrzymywaniu. Uproszczenie tej procedury jest nakazem chwili, należy bowiem liczyć się z zasadą: **„szybko wybudować i szybko wynająć!"**.

W kwestii budowy domów pod względem konstrukcji i solidności oświadcza P. Inżynier, że pomimo wielkich wysiłków ze strony władz budowlanych, roztaczających troskliwą opiekę nad nowowznoszonymi budowlami, obserwuje się jednak dość niski poziom przeważającej większości domów tak pod względem architektonicznym, jak technicznym i estetycznym. Uderzają tu nieraz kontrasty: z jednej strony nieliczne domy luksusowe, z drugiej zaś morze tandety. Solidnie i racjonalnie wyposażony budynek jest typem domu spotykanym u nas najrzadziej. Na taki właśnie typ pośredni domu społeczeństwo czeka. Należy więc przede wszystkim zerwać z zasadą niemiecką „Existenzminimum" budowania lokali o małych rozmiarach, usiłującą wtłaczać człowieka w nieludzkie warunki. Zbankrutowały już dawne hasła maszynizmu i źle zrozumianego funkcjonalizmu, idące na rękę spekulacji, a nie zadawalniające mieszkańców ani pod względem fizycznym ani psychicznym. **Trzeba dążyć do umiejętnego połączenia wygody z estetyką i zapewnienia człowiekowi maksimum zadowolenia z mieszkania.** Zagadnienie to jest bardzo doniosłe i winno być szczególną troską władz budowlanych. Już obecnie na terenie urzędów inspekcyjno-budowlanych daje się wyraźnie odczuć tendencja do wpływania na ulepszenie budowli pod względem estetycznym.

Poruszając sprawę konstrukcji materiałów używanych przy budowie, P. Inżynier wyjaśnia, że ogólnej reguły wskazać nie można, właściwe użycie tych, czy innych materiałów zależne jest od różnych czynników, np. wysokości budynku, szerokości traktów mieszkalnych, gruntu itp. Bolączką budownictwa mieszkaniowego jest rzadkie stosowanie materiałów antyakustycznych (np. filce, korki). Należy rzucić hasło: **walki z hałasem w domu!** Zagadnienie to jest nie mniej ważne od dziś tak aktualnej kwestii walki z hałasem ulicznym.

Jeżeli chodzi o wysokość budowli — podkreśla P. Inżynier — nie ma u nas zrozumienia dla budowy wysokich domów. Obecny plan strefowy dla śródmieścia jest już przestarzały, przewiduje bowiem zbyt małą ilość kondygnacyj. Władze budowlane nie uwzględniają „tendencji wzwyż". Sprawa ta — zdaniem P. Inżyniera — winna być zrewidowana, gdyż niewątpliwie przyczyniłaby się do stosunkowego zmniejszenia kosztów budowy.

Bardzo interesujące są uwagi P. Inżyniera na temat **modernizacji starych domów.** Zagadnienie to jest b. doniosłe. Modernizacja bowiem starych domów od wewnątrz jest bardzo pożądana z punktu widzenia potrzeb mieszkańców oraz estetyki stolicy. Rudery winny być burzone, jak to ma miejsce obecnie w Warszawie, gdzie właściciele domów, decydują się z własnej inicjatywy bez przymusu ze strony władz na burzenie starych ruder i wystawienie nowoczesnych domów (np. przy ul. Kredytowej). Do przyśpieszenia tej modernizacji przyczynić się winna z jednej strony ingerencja władz budowlanych, z drugiej ustawodawstwo przez przyznanie ulg w szerszym niż dotychczas zakresie oraz obsługa kredytowa na te cele. Równocześnie należy popierać przebudowę domów tj. gruntowne przerobienie budynku przez przerobienie lokali itp. Nadbudowa natomiast — zdaniem P. Inżyniera — bez jednoczesnej gruntownej przebudowy niższych kondygnacyj nie jest z punktu widzenia technicznego i estetycznego wskazana.

Następnie oświadcza P. Inżynier, że bolączką naszego budownictwa jest sezonowość: buduje się u nas tylko na wiosnę i latem, natomiast nikt się nie decyduje budować zimą. Pod tym względem niesłuszne jest zapatrywanie, że względy atmosferyczne uniemożliwiają prowadzenie budowy w okresie zimowym. Jest to tylko kwestia dodatkowych kosztów związanych z umożliwieniem robót tak wewnątrz jak i zewnątrz budynku. Jednak koszty z tym związane wielokrotnie zwrócą się budującemu przez szybsze zamortyzowanie się kapitału i wcześniejsze oddanie domu do użytku. Z drugiej strony budowa domów w okresie zimowym przyczyni się niewątpliwie do zmniejszenia bezrobocia w zimie. Dlatego zagadnienie to jest bardzo ważne nie tylko z punktu widzenia interesów budujących, ale również z punktu widzenia społecznego. Propagować więc należy hasło: **„budujmy w zimie!"**.

Obok bolączki sezonowości — kończy swe ciekawe uwagi P. Inż. Gelbard — obserwujemy zjawisko niedostatecznego i zbyt późnego decydowania się na budowę domu. Należy bowiem pamię-

tać, że solidne i planowe ułożenie prac organizacyjnych związanych z budową, jak np. opracowanie planów, kosztorysów itp. wpływa niewątpliwie na potanienie kosztów budowy. Większość planów budowlanych wpływa u nas do urzędów dopiero w lecie. Dlatego wskazane jest, aby drogą ustawodawstwa zachęcić budujących do wcześniejszego składania planów przez udzielanie ulg w opłatach dla osób składających plany jesienią lub zimą.

Wywiad przeprowadził A. B.

* * *

Zamieszczając powyższy wywiad z P. Inż. Arch. J. Gelbardem, za udzielenie którego wyrażamy Mu na tym miejscu gorące podziękowanie, nadmieniamy, że do poruszonych tu kwestyj, posiadających ogromne znaczenie dla budownictwa mieszkaniowego, powrócimy w dalszych wywiadach z wybitnymi fachowcami, jak również i z przedstawicielami władz budowlanych.

Poradnia Techniczno-Budowlana

1. WPan „właściciel nieruchomości“ — Warszawa.

Przed przystąpieniem do sporządzenia projektu budowli powinien projektodawca mieć dokładne dane o wytrzymałości gruntu, na którym budynek ma stanąć. Dane te mogą być oparte albo na próbnym obciążeniu gruntu, lub na badaniu gruntu przy pomocy dołów próbnych, względnie otworów wiertniczych. Badanie gruntu należy prowadzić przede wszystkim w miejscach ewentualnego zakładania głównych fundamentów budynku. Przeciętnie 5 punktów próbnych wystarcza, a mianowicie 4 na obwodzie a 1 punkt w środku projektowanego budynku, dla obiektu zaś niewielkiego (np. dla domu front. dług. około 20 m) mogą wystarczyć i 3 miejsca próbne, rozmieszczone jednak nie wzdłuż jednej prostej.

Na podstawie otrzymanych w ten sposób danych można dopiero ustalić dopuszczalne obciążenie gruntu — a w związku z tym — rodzaj fundamentowania danej budowli.

2. WPan K. z pod Warszawy.

Zagłębienie fundamentów budynku murowanego nie zależy wcale, jak Pan uważa, od ilości kondygnacyj nad nimi zbudowanych, ale przede wszystkim od głębokości przemarzania gruntu w naszych warunkach klimatycznych. Przy tej samej głębokości fundamentów budynek może mieć i więcej kondygnacyj, byle tylko szerokość muru była dostateczna pod względem statycznym a stopa fundamentowa była odpowiednio szeroka — by nie przekroczyć dopuszczalnego obciążenia na grunt. Zagłębienie zaś fundamentów budynku o mniej lub więcej kondygnacjach musi przede wszystkim znajdować się poniżej poziomu przemarzania gruntu, w przeciwnym bowiem razie woda, zawarta w gruncie pod stopą fundamentową, zwiększając przy zamarzaniu swoją objętość, może wywołać wysadzenie fundamentu, co w konsekwencji powoduje pęknięcia murów. Zagłębienie więc fundamentów z tych względów wynosi u nas minimum 1,00 m pod poziomem terenu, a w województwach północnych może dojść nawet do głębokości 1,80 m — bez względu na wysokość murowanego budynku.

3. WPan „Administrator domu w Śródmieściu“.

Przed przystąpieniem do opracowania projektu nadbudowy powinien Pan przede wszystkim sam, czy przez inżyniera, zasięgnąć informacji w Dziale Regulacji i Pomiarów (Żelazna 95C) jaką najwyższą dopuszczalną wysokość zabudowy i ilość kondygnacyj przewiduje prawomocny plan zabudowania dla danej posesji i czy wobec tego wolno tu w ogóle nadbudować.

Następnie należy zbadać wytrzymałość oraz stan murów i filarów nośnych, czy zdolne są one do przyjęcia na siebie obciążeń nowoprojektowanych kondygnacyj, przyczem powinno się sprawdzić wytrzymałość i stan stropu ostatniego. Wreszcie należy zbadać, czy szerokość stóp fundamentów murów zewnętrznych i kominowych jest dostateczna pod nadbudowę, by nie przekroczyć dopuszczalnego naprężenia na grunt, w przeciwnym bowiem wypadku trzeba je będzie poszerzyć przez podmurowanie.

Inż. Archit. I. Cwajgel.

OD ADMINISTRACJI: Prosimy Szanownych Prenumeratorów o dokładne i wyraźne podawanie adresów, aby zapobiec pomyłkom w wysyłce naszego czasopisma.

KRONIKA

Zmiana przepisów o usuwaniu nieczystości.

W Dzienniku Ustaw Nr 24 z r. b. ogłoszona została ustawa z 31 marca 1938 r. o zmianie niektórych przepisów Rozp. Prez. Rzplitej z 16.III.1938 r. o usuwaniu nieczystosci i wód opadowych (Dz. U. 32/28 r. poz. 311). Ustawa ta wprowadza istotne zmiany w powołanym Rozporządzeniu, m. in: a) nakłada na właścicieli domów obowiązek utrzymywania porządku i czystości na terenie swych posesyj, we wszystkich gminach bez względu na ilość mieszkańców (dotychczas w gminach powyżej 10.000 mieszkańców obowiązek ten należał do gmin), b) wprowadza obowiązek utrzymywania przez właścicieli domów porządku i czystości na połowie szerokości ulicy (tj. chodnik i połowa jezdni), wreszcie c) przewiduje możność przejęcia przez gminy od właścicieli nieruchomości ciążących na nich obowiązków; gmina może wykonywać powyższe obowiązki bądź we własnym zakresie, bądź za pośrednictwem uprawnionej przez nią osoby fizycznej lub prawnej. Z tytułu zastępczego wykonywania przez gminę tych obowiązków mogą być na właścicieli nieruchomości nakładane opłaty, których wysokość będzie ustalona przez zarząd gminy. Ustawa powyższa obowiązuje od dnia 11 kwietnia 1938 r.

Przedłużenie obniżki składek za ubezpieczenia społeczne.

W N-rze 21 Dziennika Ustaw z r. b. ogłoszono ustawę o przedłużeniu czasowego obniżenia składek za ubezpieczenie emerytalne robotników i pracowników umysłowych. Ustawa ta przedłuża obniżkę składek emerytalnych na okres od dnia 1 kwietnia 1938 r. do dnia 31 marca 1939 r.

Ustalanie dochodu z nieruchomości budynkowych.

Celem ujednostajnienia trybu postępowania przy ustalaniu dochodów z nieruchomości, Ministerstwo Skarbu wydało specjalny okólnik z dnia 4 kwietnia 1938 r. L. D. 8390/1/38 ogłoszony w Dzienniku Urzęd. Min. Sk. Nr 10 poz. 279, zawierający szczegółowe zarządzenia dla urzędów skarbowych dotyczące ustalania dochodów z nieruchomości budynkowych. Okólnik na wstępie zaznacza, że w roku podatkowym 1938 stosowanie norm dochodowości budynków będzie przez Min. Skarbu jeszcze bardziej ograniczone w porównaniu z 1937 r., wobec czego ustalanie dochodów z nieruchomości budynkowych opierać się będzie na podstawie ścisłego materiału dowodowego. Okólnik powyższy nie ma zastosowania do nieruchomości, których właściciele prowadzą księgi handlowe lub księgi gospodarcze. Do kwestii tej powrócimy jeszcze w jednym z następnych numerów.

Kto jest zwolniony od obowiązku składania zeznań o dochodzie?

Ministerstwo Skarbu okólnikiem z dnia 31 marca 1938 r. L. D. V. 8442/1/38 (Dzien. Urzęd. Min. Sk. Nr 10 poz. 276) wyjaśnia, że przewidziane w § 63 ust. 1 lit. B rozporządzenia wykonawczego do Ordynacji Podatkowej zwolnienie od obowiązku składania zeznań o dochodzie dotyczy jedynie tych osób, których dochód płynie **wyłącznie z jednej tylko kategorii źródeł**, wymienionych w powołanym wyżej przepisie, a więc bądź z nieruchomości gruntowej, bądź domów mieszkalnych lub przedsiębiorstwa, o ile przy tym nie przekraczają one swymi rozmiarami granic, zakreślonych cyt. wyżej przepisem. Skoro więc dochód danej osoby płynie **z rozmaitych kategoryj źródeł**, choćby rozmiary poszczególnych źródeł nie przekraczały zakreślonych granic, to osoba taka **jest obowiązana do składania zeznań o dochodzie**. Np płatnik, którego dochód płynie z przedsiębiorstwa zaliczonego do IV kateg. przedsiębiorstw handlowych i domu mieszkalnego o 10 izbach obowiązany będzie do złożenia zeznania.

Kalendarz podatkowy na maj 1938 r.

Do 7 maja 1938 r. — podatek dochodowy od uposażeń służbowych, emerytur i wynagrodzeń za najemną pracę, wypłaconych przez służbodawcę w kwietniu 1938 r.

Do 1 czerwca 1938 r. — przedpłata na podatek dochodowy na rok 1938 przez osoby prawne.

Nadto płatne są zaległości odroczone lub rozłożone na raty z terminami płatności w maju 1938 r. oraz podatki, na które płatnicy otrzymali nakazy płatnicze z terminem płatności w maju 1938 r.

Ceny ogłoszeń: Cała str. (wym. 250×160 mm)—300 zł; 1/2 str.—160 zł.; 1/4 str.—85 zł.; 1/8 str.—45 zł.; 1/16 str.—25 zł.
Redaktor odpowiedzialny — **S. Cypin.** Wydawca — **H. Wajner.**
Drukarnia „SIŁA", Warszawa, Towarowa 2/4, tel.: 3-34-86 i 3-34-87.